

令和7年度事業報告書

令和7年4月1日から令和8年3月31日まで

特定非営利活動法人

鳥取県定期借地借家権推進機構

1 事業の成果

- ① 相続関連の相談業務に関し、令和4年度、弁護士、税理士、司法書士、行政書士、社会保険労務士等が無料相談を受けつける一般社団法人ライフサポート協会と連携協定を締結、この連携に基づき令和7年度も、員外の士法人、士業、宅建業者等連携した無料相談を受け付けた。生前に信託会社と信託契約を結び財産を信託、亡くなった後の事務委任契約を前提に締結された信託契約で、令和6年4月1日から義務化された相続登記についても、前もって、相続手続方委任、必要な資金も分別して管理されるなど、事例としては一般の民家、クリニックの建物等について相談を受け、信託内容も固まり、令和8年度に組成を予定している。空き家を作らないようにするためにも、その活動意義は大きく、当地域の課題解決につながる活動できた。
- ② 会員からの申し出により、会社社屋あるいは社宅等所有不動産にもかかわってくる事業承継に民事（家族）信託を応用し、会員企業と連携、過年度において民事信託を1件組成したが、受託者に就任した当会会員が指図人の指示に基づき、信託契約で規定した内容を令和7年度も執行した。
- ③ 破産事件に絡み長らく空き家状態にあり、買い手もつかなかった中心市街地に位置する不動産があり、当該不動産を買い受けたいが、その方法がわからないと市民から相談が寄せられ、会員と連携して管財人と協議するなど、買い受けの方向で道筋をつけ一次買受人、更には最終譲受人への譲渡を完了した。放置される空き家を一軒でも減らそうという本機構の活動趣旨に沿った相談の受けつけ、問題解決に資する助言や活動が行えた。
- ④ 医療系IoTベンチャー企業のデバイスの組み立て工場を安価に設置したいという相談があり、倉吉市の空き家物件を紹介。本年6月からの操業開始を予定し準備を進めている。その前年、金融機関と連携して中心市街地に位置する空き家を紹介、リフォームを実施、小型の物流施設として稼働を開始、従業員も常時4名は駐在するなど、空き家活用と新規の雇用を創出したが、それに引き続く本件取組で、ここでも古民家再生と雇用の新規創出を実現する活動が行えた。
- ⑤ 特定非営利活動法人日本不動産カウンセラー協会が主宰するセミナー「信託と不動産ビジネスの可能性～空き家対策への応用まで～」に、当機構の理事、会員企業の役職員を講師として派遣した。第1部「信託と信託を使った不動産ビジネスの展開」及び第2部「空き家対策に活用できる信託制度について」の構成のもと、信託の仕組みと法制度、超高齢化社会における信託の社会的役割、共有不動産の建替えや遺言代用信託をはじめとする不動産分野での活用、そして空き家問題の解決に信託制度をどのように活用し得るかについて、実務事例を交えて解説を行った。当機構は、空き家の発生抑制と利活用、定期借地借家権の活用を通じた地域の不動産課題の解決を活動目的としており、当該研修会への会員役職員の派遣を通じて、機構の活動目的に則った信託・定期借地借家権等を活用した空き家対策に関する啓蒙・普及活動を不動産専門家に向けて行うことができた。

2 事業の実施に関する事項

(1) 特定非営利活動に係る事業

事業名	事業内容	実施日時	実施場所	従事者の人数	受益対象者の範囲及び人数	支出額 (千円)
会議 打合せ	相続関連の相談業務に関し、員外の士法人、士業、宅建業者との打合せ	07.08.29	遺産整理に関する相談を受け付ける団体の事務所	5人	多数	—
	マッチングを媒介してもらう金融機関との打合せ	07.09.03	米子信用金庫本店	3人	多数	
相談	信託を活用した診療所の承継対策	07.08.05	相談者宅	3人	2人	
	信託を活用した空き家対策	07.10.30	相談者宅	2人	2人	
調査	間もなく空き家となる食品工場跡地の譲渡先探索のための現地調査	07.07.11	物件現地	3人	多数	
実行	会社社屋あるいは社宅等所有不動産にもかかわってくる事業承継に応用した民事信託	08.03.05	会員企業の事務所	2人 2人 2人	2人 2人 2人	—
	破産財団に組み込まれた不動産の買受(任意売買)後の仲介に立会い	08.01.13	会員企業の事務所	3人	1人	
マッチング	空き家の借受にかかる交渉のポイントと資金調達	07.09.03	米子信用金庫本店	2人	2人	
連携 セミナー	信託を活用した空き家対策等	07.11.21	Web	3人	多数	—

(2) その他の事業

実施しなかった

(備考)

- 2の(1)については、事業毎に事業名、事業内容、実施日時、実施場所、従事者の人数、受益対象者の範囲及び人数並びに支出額をそれぞれ記載する。
- 2の(1)のうち、「受益対象者の範囲及び人数」の欄には、具体的な受益対象者及び人数を記載する。
- 2の(2)については、事業毎に事業名、事業内容、実施日時、実施場所、従事者の人数及び支出額をそれぞれ記載する。
- 2の(2)については、定款上「その他の事業」に関する事項を定めている場合は、当該事業年度に実施しなかった場合も「実施しなかった」旨を記載する。

法人名：特定非営利活動法人 鳥取県定期借地借家権推進機構

財産目録

令和8年 3月 31日現在

(単位:円)

科 目	金 額		
I 資産の部			
1. 流動資産			
現金預金			
手許現金	0		
米子信用金庫	160,472		
未収収益	108,000		
仮払金	0		
棚卸資産			
販売用図書	0		
流動資産合計		268,472	
2. 固定資産			
(1)有形固定資産			
	0		
固定資産合計		0	
資産合計			268,472
II 負債の部			
1. 流動負債			
役員借入金	31,217		
未払費用	55,000		
仮受金	0		
預り金			
源泉所得税	0		
社会保険料	0		
流動負債合計		86,217	
2. 固定負債			
固定負債合計		0	
負債合計			86,217
正味財産			182,255

法人名：特定非営利活動法人 鳥取県定期借地借家権推進機構

貸借対照表

令和8年 3月 31日現在

(単位：円)

科 目	金 額		
I 資産の部			
1. 流動資産			
現金預金	160,472		
未収収益	108,000		
仮払金	0		
棚卸資産	0		
流動資産合計		268,472	
2. 固定資産			
(1)有形固定資産			
有形固定資産計	0		
固定資産合計		0	
資産合計			268,472
II 負債の部			
1. 流動負債			
未払費用	55,000		
預り金	0		
前受金	0		
仮受金	0		
役員借入金	31,217		
流動負債合計		86,217	
2. 固定負債			
固定負債合計		0	
負債合計			86,217
III 正味財産の部			
前期繰越正味財産		407,357	
当期正味財産増減額		△ 225,102	
正味財産合計			182,255
負債及び正味財産合計			268,472

法人名：特定非営利活動法人 鳥取県定期借地借家権推進機構

活動計算書

令和7年 4月 1日 ~ 令和8年 3月 31日 まで

(単位:円)

科 目	金 額		
I 経常収益			
1. 受取会費			
受取会費	504,000		
入会金	0	504,000	
2. 受取寄付金			
受取寄付金	0	0	
3. 事業収益			
自主事業収益	0		
受託事業収益	0	0	
4. その他収益			
受取利息	548		
雑収益	0	548	
経常収益計			504,548
II 経常費用			
1. 事業費			
(1) 人件費			
給料手当	0		
臨時雇賃金	0		
人件費計	0		
(2) その他経費			
売上原価	0		
事業支出	0		
地代家賃	0		
減価償却費	0		
その他経費計	0		
事業費計		0	
2. 管理費			
(1) 人件費			
給与手当			
法定福利費	0		
支払報酬	0		
人件費計	0		
(2) その他経費			
消耗品費	0		
事務用品費	0		
会議費	0		
広告宣伝費	0		
通信費	35,000		
事務委託費	396,000		
旅費交通費	0		
地代家賃	198,000		
水道光熱費	66,000		
租税公課	0		
福利厚生費	0		
支払手数料	34,650		
協賛金	0		
雑費	0		
その他経費計	729,650		
管理費計		729,650	
経常費用計			729,650
当期正味財産増減額			△ 225,102
前期繰越正味財産額			407,357
次期繰越正味財産額			182,255

財務諸表の注記

1. 重要な会計方針

財務諸表の作成は、NPO法人会計基準(2010年7月20日 2011年11月20日一部改正 NPO法人会計基準協議会)によっています。

(1) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

棚卸資産の評価基準は、原価基準により評価方法は総平均法によっています。

(2) 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産は、法人税法の規定に基づいて定率法で償却をしています。

(3) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税込経理方式によっています。

2. 事業費の内訳

事業費の区分は以下の通りです。

(単位:円)

科 目	A事業費	B事業費	C事業費	事業費計
(1) 人件費				
給料手当				0
臨時雇賃金				0
法定福利費				0
人件費計	0	0	0	0
(2) その他経費				
売上原価				0
業務委託費				0
旅費交通費				0
地代家賃				0
減価償却費				0
その他経費計	0	0	0	0
合 計	0	0	0	0

3. 固定資産の増減内訳

固定資産の増減は以下の通りです。

(単位:円)

科 目	期首取得価額	取得	減少	期末取得価額	減価償却累計額	期末帳簿価額
合 計	0	0	0	0	0	0

4. 役員及びその近親者との取引の内容

役員及びその近親者との取引は以下の通りです。

(単位:円)

科 目	財務諸表に計上された金額	役員及びその近親者との取引
仮受金	0	0
役員借入金	31,217	31,217
	31,217	31,217

前事業年度の年間役員名簿

法人名：特定非営利活動法人 鳥取県定期借地借家権推進機構

役名	氏名	住所又は居所	就任期間	報酬を受けた期間
理事長	松田 成哉		令和7年4月1日～ 令和8年3月31日	無し
副理事長	羽子田 靖彦		令和7年4月1日～ 令和8年3月31日	無し
副理事長	足立 收平		令和7年4月1日～ 令和8年3月31日	無し
理事 (顧問)	野津 一成		令和7年4月1日～ 令和8年3月31日	無し
理事	細谷 洋一		令和7年4月1日～ 令和8年3月31日	無し
理事	島津 志朗		令和7年4月1日～ 令和8年3月31日	無し
理事	戸田 広毅		令和7年4月1日～ 令和8年3月31日	無し
監事	田中 康裕		令和7年4月1日～ 令和8年3月31日	無し
監事	田中 健雄		令和7年4月1日～ 令和8年3月31日	無し

(備考)

- 「役名」の欄には、理事、監事の別を記載する。
- 「住所又は居所」の欄には、鳥取県特定非営利活動促進法施行条例第3条第1項に掲げる書面によって証された住所又は居所を記載する。
- 「就任期間」の欄には、左に記載された役員全員について記載し、「報酬を受けた期間」の欄については、報酬を受けたことがある役員のみについて記載する。

社員のうち10人以上の者の名簿

	氏名	住所又は居所
1	松田 成哉	
2	羽子田 靖彦	
3	足立 收平	
4	野津 一成	
5	細谷 洋一郎	
6	島津 志朗	
7	戸田 広毅	
8	細田 耕治	
9	田中 康裕	
10	田中 健雄	